



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20458-63
Saksbehandler: Ørjan Olsen Furnes
Dato: 27.11.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Årstad, Gnr.13, Bnr. 81, 233 mfl., Nyhaugveien, boliger, Arealplan-ID 65230000

Om planforslaget

Arkitektgruppen Cubus A/S foreslår på vegne av Wergeland Boligutvikling AS detaljregulering for et område på Wergeland i Årstad bydel.



Figur 1 - Kartutsnitt med planavgrensning markert i en større kontekst (til venstre) og skråfoto av planområdet med Nyhaugveien og Storetveitvegen markert (til høyre)

Planforslaget omhandler fortetting fra eneboliger til leilighetsbebyggelse med 110 -130 boenheter. Planområdet ligger i fortettingsområde, sone 2 i KPA2018, og ligger tett på Wergeland bybanestopp. Foreslått bebyggelse har en utnyttelse på mellom 140-335 %BRA, totalt ca. 8000 m² BRA. Bebyggelsen har en høyde på 4-5 etasjer, men fremstår fra veg som 2-3 etasjer grunnet bruk av underetasjer i møte med terreng. Planavgrensning overlapper med sykkelveg langs Storetveitvegen for å sikre midlertidig opparbeidelse og god sammenheng mellom bebyggelse og sykkelveg. Planforslaget forutsetter at 10 boligbygg

rives for å kunne gjennomføres. Syv forutsettes revet både i dette planforslaget og i pågående planforslag for sykkelvegen, og ytterligere tre som følge av dette planforslaget. Begge planforslagene, og vurderingene som ligger til grunn for valg av løsninger og vurderinger av kulturmiljø, er koordinert mellom de to planene. Vurderingene bygger videre på vurderinger i kulturminnegrunnlaget for områdeplan sentrumsområde Wergeland, KPA2010 og KPA2018. I områdeplanen for Wergeland sentrumsområde er det også vedtatt riving av flere boliger vest for Wergeland sentrum, nord for planområdet. Dette planforslaget er ikke omfattet av områdeplanens avgrensning.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn i perioden 04.08.2018–18.09.2018.

Det ble mottatt 19 private merknader, 10 høringsuttalelser og 0 innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 16.04.2024.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Generelt: Det har vært mye utbyggingspress på nærområdet som har ført til stor belastning og usikkerhet. Ikke alle beboere ønsker å flytte fra boliger som forutsettes revet.
- Barn og unge: Trenger bedre tilrettelegging med bedre felles uteareal.
- Byggehøyder og volum: Motstand mot for høy utnyttelse og manglende stedstilpasning.
- Trafikksikkerhet: Naboer er bekymret for økt trafikk.

Merknader og uttalelser ved begrenset høring

Det er i tillegg foretatt en begrenset høring for endret plangrep fra større og mer sammenhengende bygningsmasser til en mer oppdelt og stedstilpasset utforming i perioden 04.03.2024–26.03.2024. Det kom inn 10 private merknader og 11 uttalelser fra høringsparter til denne. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endringsskjema datert 25.09.2024.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 15.12.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Plangrense utvidet for å sikre tilkomst for eksisterende boliger, snuhammer i enden av kommunal veg, sykkelveg i Storetveitvegen og noen mindre justeringer.
- Plangrepet er endret ved at høyder er redusert, bebyggelse brutt opp, strøktstilpasning forbedret.
- Gatetun i Nyhaugveien er erstattet med fortau.
- Naturmangfoldrapport er oppdatert med befaring i vekstsesongen.

- Endret formål for snarveg fra o_GG til o_TV.
- Rekkefølgebestemmelser er justert.
- Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan (RTP) for midlertidig renovasjonsløsning og undernett.

Endringer etter begrenset høring

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 25.09.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Formål o_TV for snarveg er tatt og sikret med bestemmelsesområde #7
- Laget renovasjonsteknisk (RTP) for midlertidig løsning og for undernett bosnett
- Plankart og bestemmelser er tilpasset endelige løsninger for plan for sykkelveg fra Hagerups vei til Mindemyren, planid 65150000

Medvirkning

Det er gjennom planprosessen gjennomført nabomøter, åpen kontordag hos forslagsstiller, koordinering med Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen og arbeidsmøter med Bergen Vann, Byantikvaren og Byarkitekten. Ellers har planen vært på oppstartsvarsling, offentlig ettersyn og påfølgende begrenset høring. Viser til planbeskrivelsens punkt 6 for en utdypende gjennomgang av planprosess og medvirkning.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

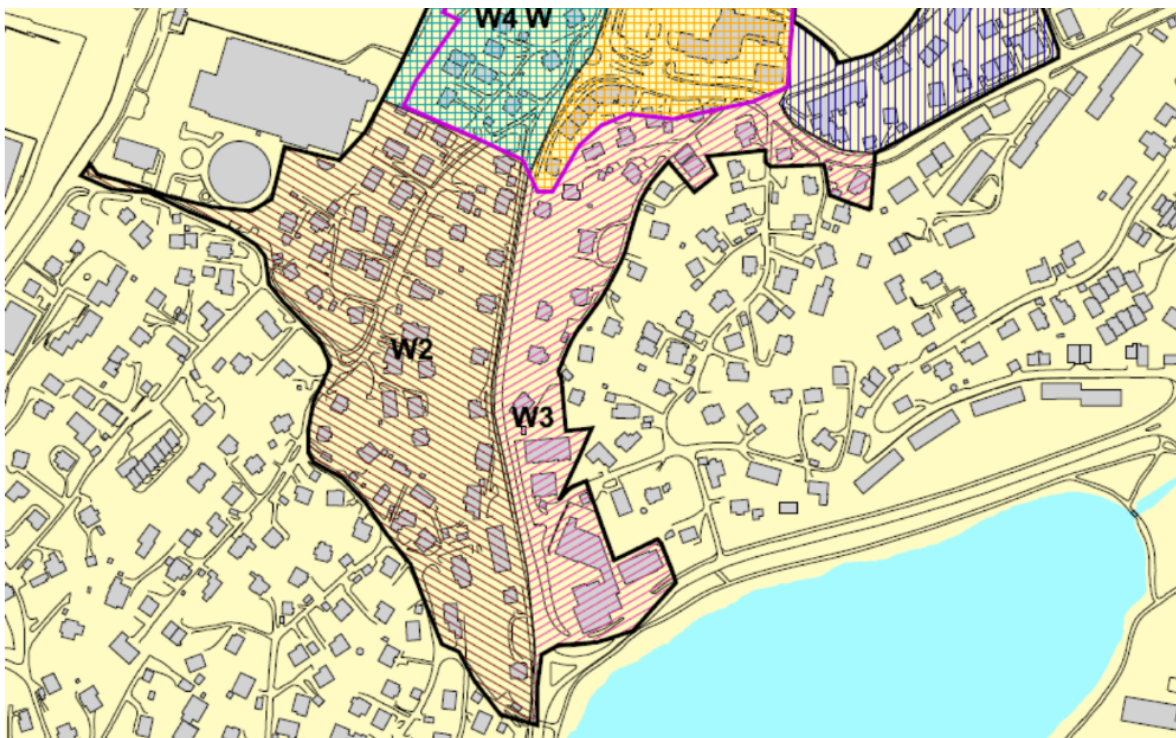
Vi slutter oss til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Plan- og bygningsetaten understreker at gjennomføring av planforslaget kan medføre behov for et positivt ekspropriasjonsvedtak etter plan- og bygningslovens kapittel 16.

Kulturmiljø

Planområdet er i kulturminnegrunnlaget for områdeplan Sentrumsområde Wergeland definert som W2. Dette området er i vedlagte kulturminnerapport vurdert til å ha middels/stor kulturminneverdi. Østsiden av Storetveitvegen, definert som W3, er vurdert å ha tilsvarende kulturminneverdi med mye av den samme typen bebyggelse og struktur. Planområdet består i dag av hovedsakelig villaer med store hager. Byantikvaren har vurdert at området tåler fortetting ettersom området allerede er preget av å ligge i fortettings- og transformasjonsområdene på Wergeland og Mindemyren og dermed er en naturlig forlengelse av disse områdene.

Utdypende vurderinger av sykkelløsning for Storetveitvegen er redegjort for i fagnotat for saksnr. [PLAN-2022/20461](#), dokument 101, side 7-10.



Figur 2 - Utsnitt fra kulturminnegrunnlaget for områdeplan sentrumsområdet for Wergeland

Nabomerknader til offentlig ettersyn la vekt på at foreslått plangrep hadde for høy utnyttelse, var for dårlig stedstilpasset og at det var for dårlig med utearealer og tilrettelegging for barn og unge. Plangrepet er nå vesentlig bearbeidet og vurderes å ha rettet opp i alle disse forholdene. Utover dette har det vært ytret stor motstand mot riving av eksisterende eneboliger.

Renovasjon

Renovasjon løses med påkobling til fremtidig bossnett for Mindemyren. Frem til dette foreligger, er det åpnet for en midlertidig løsning med søppeldunker lokalisert langs Nyhaugveien, foran bygg 7 og 8. Denne løsningen har noen konsekvenser for sikt ut fra parkeringsgarasje, men vurderes som tilfredsstillende løst. Fraksjoner som ikke går i bossnett, og midlertidige søppeldunker utenom tømmedag, er tenkt løst med containere i tilknytning parkeringsanlegg. Se planbeskrivelsen 5.11 for utdypende informasjon.

Det foreligger ikke uttalelse fra BIR til renovasjonsteknisk plan. Dette har vært forespurt, men BIR har ikke ønsket å uttale seg ettersom eierforholdene for bossnett ikke har vært avklart. Disse forholdene er nå avklart. For å unngå forsinkelser i videre behandling av saken, sender vi derfor planforslaget til sluttbehandling uten uttale. Positiv uttalelse for RTP er sikret i bestemmelsene til søknad om rammetillatelse.

Naturmangfold

I artsdatabanken er det kartlagt flere rødlistede arter, deriblant piggsvin (nær truet, NT), tyrkerdue (NT), gråspurv (NT), stær (NT), grønnfink (sårbar, VU), fiskemåke (VU) og gråmåke (VU). Storskav (NT) er også observert i området, men trolig kun ved forflytning. Det

er observert rødlistet piggsvin, samt en hekkende og tre mulige hekkende rødlisteartede fuglearter i eller nært området.

Til begrenset høring var det kun gjort befaringsvinterstid. Under ny befarings i vekstsesongen, 22. mai 2024, ble det ikke gjort noe nye funn av rødlistede arter eller verdifulle naturtyper. Det ble derimot funnet flere fremmedarter, inkludert parkslirekne. Det er også funnet flere fremmedarter med stor fare for spredning.

I planprosessen er det vurdert om elveløpet mellom Tveitevannet og kanalen på Mindemyren skulle åpnes, men etter offentlig ettersyn ble det i samråd med Bymiljøetaten besluttet at dette vil kunne medføre spredning av startelistede arter i Tveitevannet. Bekkefaret som i dag er åpent, vil ikke berøres av planforslaget.

Etter naturmangfoldlovens § 8 (kunnskapsgrunnlaget) skal kunnskapsgrunnlaget stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Planområdet er befart flere ganger, siste gang i vekstsesongen, for å sikre et godt og representativt kunnskapsgrunnlag. Funnene er beskrevet i vedlagte naturmangfoldrapport 14.06.24. Her trekkes det frem at tidspunktet for befarings gir et godt grunnlag for å avdekke naturtyper og vegetasjon, med unntak av sopp som har en senere vekstsesong. Informasjon om fugl og pinnsvin er basert på observasjoner i Artskart, i tillegg til observasjoner under befarings for fugl. Naturverdiene i området vurderes som godt kjent og kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 vurderes dermed som oppfylt.

§ 9 (føre-var-prinsippet) tilsier at det ikke skal unnlates å treffe vedtak som kan avbøte eller avverge skade på naturmangfoldet på bakgrunn av usikkerhet. Naturmangfoldet vurderes å være godt utredet, og det tyder ikke på at det er noen ukjente naturverdier som går tapt ettersom grønnstrukturen i hovedsak i dag består av villahager. Etter vår vurdering foreligger det ikke usikkerhet som kan medføre en risiko for vesentlig konsekvenser for naturmangfold. § 9 vurderes derfor ikke å komme til anvendelse.

Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning) stiller krav til at tiltaket skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Plan- og bygningsetaten vurderer at påvirkning på økosystemet er dokumentert og belyst ut fra samlet belastning, og at kravet i § 10 er oppfylt.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) tilsier at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket, mens § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Det er i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav til når det tillates anleggsperiode av hensyn til hekkeperiode, og all ny grønnstruktur skal etableres av forslagsstiller, deriblant reetablering av trær og vegetasjon. §§ 11 og 12 vurderes som ivarettatt.

Arkitektur og utforming

Det er i planforslaget lagt til rette for 110-130 boenheter og en bebyggelse på 4-5 etasjer. Bebyggelsen er fordelt i punktbus med en arkitektonisk utforming som er tilpasset strøkets karakter med skråtak og underetasjer, kombinert med trapper som tar opp høydeforskjeller. På grunn av bruken av underetasjer på 1-2 etasjer fremstår bebyggelsen som vesentlig lavere sett fra Nyhaugveien og Storetveitvegen. Dette ble vesentlig endret etter offentlig

ettersyn da bebyggelsen opprinnelig ble foreslått med sammenhengende og høyere bygningsmasser.

Forslaget følger minstekravet i KPA2018 til familieboliger ved at maksimum 20% av boligene kan ha bruksareal under 50m², og minimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal over 80m². Dette vurderes å være for lavt da det er ønskelig med flere familieboliger. Det er også lagt inn bestemmelse om at det skal sikres følgende tilleggskvaliteter for familieboliger:

- Inngang direkte fra gate eller gårdsrom.
- Direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt.
- Lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner.
- Eget vaskerom eller tilsvarende.

Se planbeskrivelsen kap. 5.3, 5.4 og 8.8 for mer informasjon.

Uteoppholdsareal

Det er i bestemmelsene sikret at det skal etableres minimum 40m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav maks 50% tillates på tak/altan, og minimum 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Planbeskrivelsens punkt 5.5.3 tilsier at alle boenhetene sikres privat utearealer på balkong eller terreng. Det er imidlertid kun sikret i bestemmelsene at 50 % skal ha privat uteoppholdsareal. Støyutsatte arealer mot Storetveitvegen, og støyutsatte balkonger, er ikke medregnet i uteareal, men har likevel en god verdi som buffer og tilleggskvaliteter. Følgende kvaliteter er også sikret:

- Det stilles krav om at arealene i f_BUT og f_BLK skal utformes som et sammenhengende uteoppholdsareal.
- I nord er det regulert et større areal (f_BUT1) hvor det skal tilrettelegges for lek og opphold både for små og større barn/ungdom.
- Areal regulert til lekeplass er plassert helt sør i prosjektet. Det stilles krav om at arealene i f_BLK skal ses i sammenheng med f_BUT slik at arealene oppleves som et sammenhengende uteoppholdsareal.

Plangrepet vurderes nå å ha god strøkstilpasning, mer luft og rom mellom bebyggelsen, mer varierte gangakser og bedre utearealer. Se planbeskrivelsens kap. 5.3, 5.4 og 5.5 for nærmere beskrivelser av konsept og løsninger for utearealer.

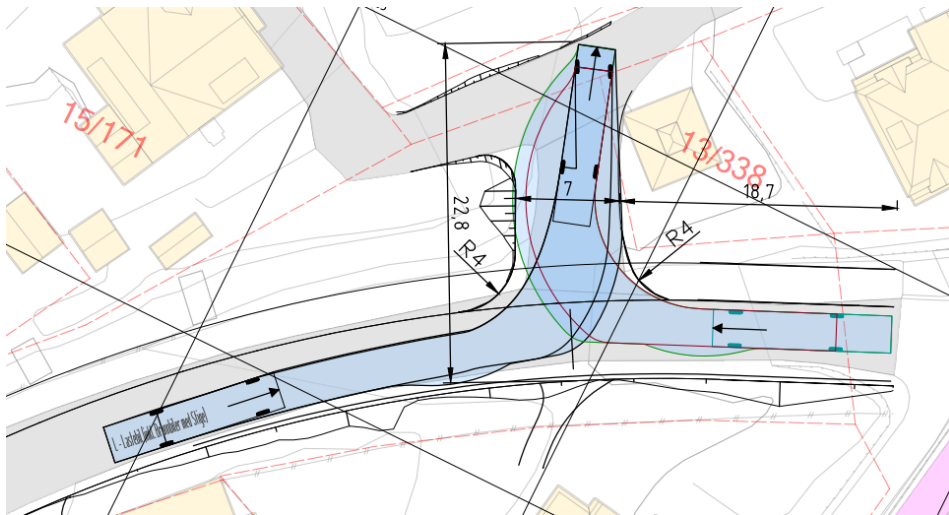
Trafikksikkerhet

I prosessen har det vært vurdert gatetun, i tråd med områdeplan for Wergeland, men det er konkludert med at det er mer hensiktsmessig at fortau på nordøstsiden av Nyhaugveien opprettholdes og utvides. Denne vurderingen skyldes at vegen er tilkomstvei for eksisterende boliger, og at gatetun ikke er forenlig med snuhammer i enden av kommunal veg.

Det argumenteres i planbeskrivelsen, under punkt 8.16 om juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen, for at trafikkanalysen ikke indikerer behov for opparbeidelse av utvidet fortau og kommunal snuhammer slik det reguleres. Utvidet fortau og snuhammer er sikret som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Snuhammer øverst i vegen forutsetter kryssing av fortau. Dette har vært diskutert med Bymiljøetaten og vurderes som en akseptabel løsning med tanke på trafikksikkerhet

ettersom Nyhaugveien er en blindveg, og trafikk til eksisterende og fremtidige boliger avvikles tidligere langs vegen. Snuhammeren vil hovedsakelig bli brukt av renovasjonsbil i midlertidig situasjon og ved tømmesituasjon for fraksjoner som ikke går i bossug. Det er også gode muligheter for å gå på den andre siden av vegen gjennom planområdet. Denne løsningen er ikke optimal, men er tilsvarende dagens situasjon og vurderes totalt sett som en akseptabel risiko.



Figur 3 - Utsnitt fra vegtegninger, datert 19.06.2024 som viser sporing for større kjøretøy for snuhammer.

Det er i planprosessen sett på muligheten for å utvide Nyhaugveien før krysset med vegen Elvebakken der vegen innsnevres på grunn av mur på begge sider av vegen fra historisk brokar over bekkedrag.

Det vil fortsatt ikke være mulig for to biler å møtes på akkurat dette punktet langs vegen, men på bakgrunn av sporing og generell sikt i krysset vurderes trafiksikkerheten som følge av dette som tilfredsstillende.

I Elvebakken er det regulert med fortau på 2 meter, samt siktlinjer knyttet til kryss med Granveien. Det er imidlertid ikke krevd opparbeiding av disse tiltakene knyttet til dette planforslaget, men reguleres med tanke på å kunne sikres dersom behovet oppstår i tilknytning til fremtidig fortetting i området.

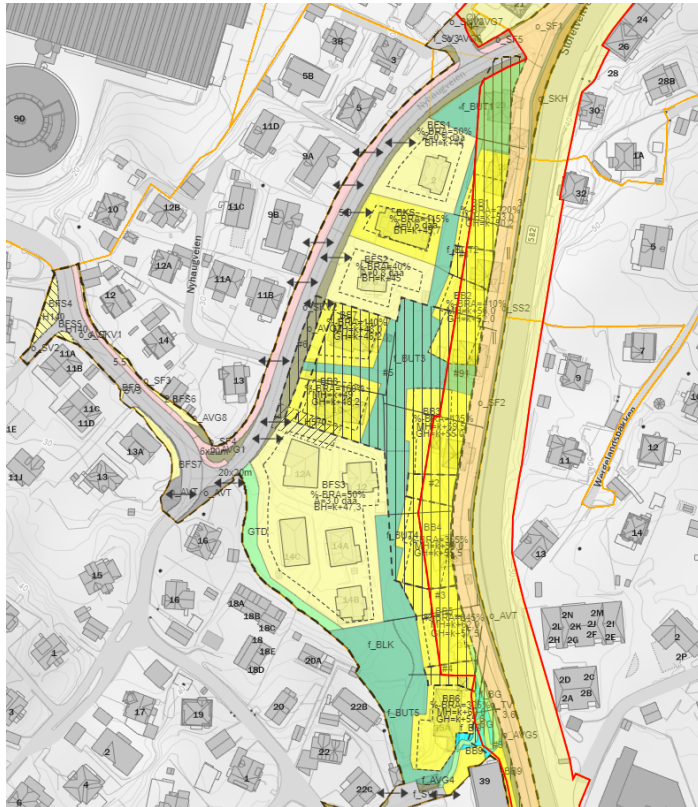
Parkering

Det er lagt opp til en parkeringsdekning på 0,6 per 100m², noe som ved en utnyttelse på 8000 m² gir 48 parkeringsplasser. Grunnet planområdets sentrale plassering nær bybanestopp både på Wergeland og Mindemyren for henholdsvis både linje 1 og 2, kort avstand til godt sykkelnettverk og utviklingen som skjer på Mindemyren, vurderes dette å være en høy parkeringsdekning til tross for å være i nedre del av spennet for byfortettingssoner i KPA2018 som definerer 0,6 – 1,2 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA bolig. En økning i parkeringsdekning vil gå utover kvalitet på uteoppholdsareal ved at flere parkeringsplasser vil måtte etableres i garasjeanlegget, som vil føre til at uteoppholdsareal vil måtte etableres over parkeringsgarasje istedenfor på naturterreng, og økte klimagassutslipp ved ytterligere utsprengning, masseuttak og betongkonstruksjon.

I dag er kantsonen på østsiden av Nyhaugveien lite definert og brukt til kantparkering, noe som foreslås strammet opp med blant annet forhager. Ettersom det i planforslaget er lagt

opp til en relativt høy parkeringsdekning, sett opp mot planens sentrale beliggenhet med god tilgang på tjenester og transportmuligheter, og at området er en blindveg, vurderes faren for fremmedparkering som redusert sammenlignet med dagens situasjon.

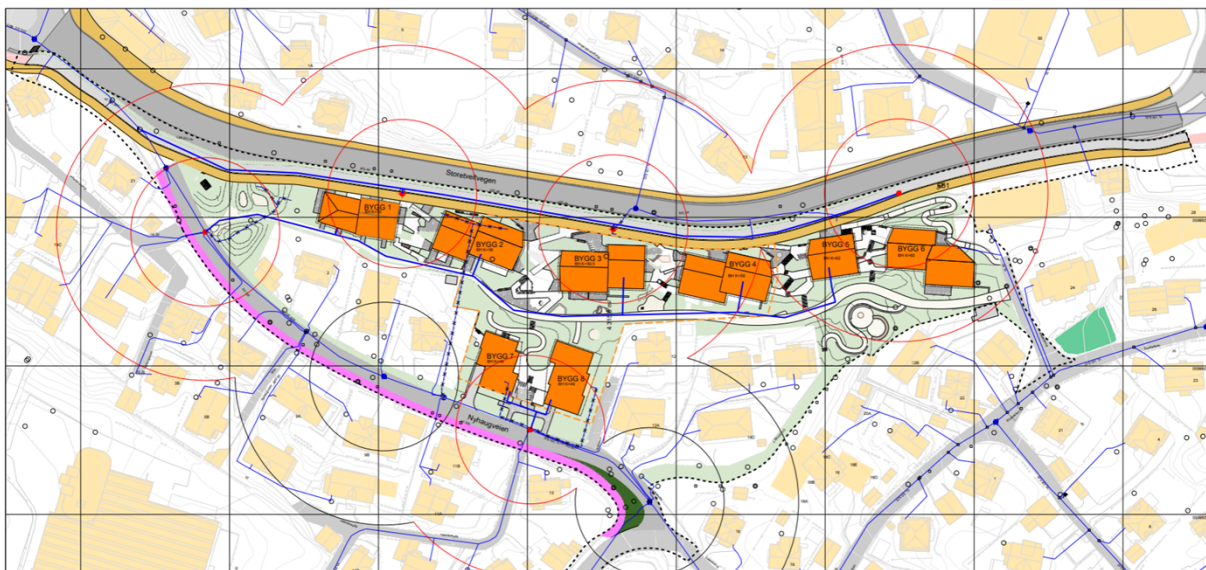
Forhold til gang- og sykkelveg



Figur 4 - Utsnitt av planavgrensning for sykkelvegplan for trasé Hagerups vei til Mindemyren er vist med rødt omriss over foreslått plankart for Nyhaugveien for å vise hvor planene overlapper.

Gang- og sykkelveg reguleres i pågående planprosess i offentlig regi, plan-id 65150000, saksnr.er PLAN-2022/20461. Det planforslaget omhandler sykkelvegen fra Hagerups vei til Mindemyren (se figur 4). Del av traséen som overlapper med planområdet for Nyhaugveien i Storetveitvegen, er regulert i begge planforslagene for å sikre en god overgang til boligbebyggelsen, og for å sikre opparbeidelse av gang- og sykkelveg dersom boligplanen blir realisert før sykkelplanen. Vurderingene for plassering av sykkelveg som har lagt føringer for boligplanen, er vurdert overordnet for begge planforslagene parallelt, se punkt om kulturmiljø. Overlappende areal er regulert med bestemmelsesområde #91, midlertidig rigg- og anleggsområde i bestemmelsene.

Overvann håndteres på egen tomt, og flomveger følger dagens etablerte vegstruktur. Brannvann er imidlertid tenkt løst med nye brannvannshydranter og -kum langs Storetveitvegen, i tilknytning ny sykkelveg. (Se figur 5).



Figur 5 - Utsnitt fra vedlegg 4 til VA-rammeplan som viser slukkevannsdekning med nye hydranter og kummer markert med røde punkt.

Plan- og bygningsetaten understreker at gjennomføring av planen kan utløse behov for et positivt ekspropriasjonsvedtak etter plan- og bygningslovens kapittel 16, dersom dette ikke gjennomføres i tilknytning plan 65150000 Sykkelveg fra Hagerups vei til Mindemyren. Dette kan skape utfordringer for gjennomførbarheten av planforslaget etter at det er vedtatt.

Konsekvenser for naboer

Utover hus som blir revet, vil tiltaket også medføre en del konsekvenser for øvrig nabobebyggelse som ikke forutsettes revet. Hovedsakelig vil planforslaget medføre endring i nærmiljø gjennom flere boenheter, mer trafikk, noe innsyn, nye gangmønstre og generelt økt bruk av området.

Der nye bygg oppføres tett på eksisterende boliger langs Nyhaugveien, ligger ny bebyggelse på et lavere nivå og vil derfor ikke bli negativt påvirket når det gjelder sikt og solforhold. Eneste unntaket er Nyhaugveien 6 som ligger innenfor planområdet.

Utbyggingen vil også gi betydelige konsekvenser for tap av sol for Wergelandsbakken 9, 11 og 13 kveldstid mai og juni.

Enkelte boliger i leilighetsbygget Storetveitvegen 39 vil også tape sol som følge av BB6 kveldstid mai og juni.

Det vil som oftest være noen konsekvenser ved fortetting, og konsekvensene i denne saken vurderes å være akseptable. Se planbeskrivelsen punkt 8.17 om *Konsekvenser for naboer* for mer informasjon.

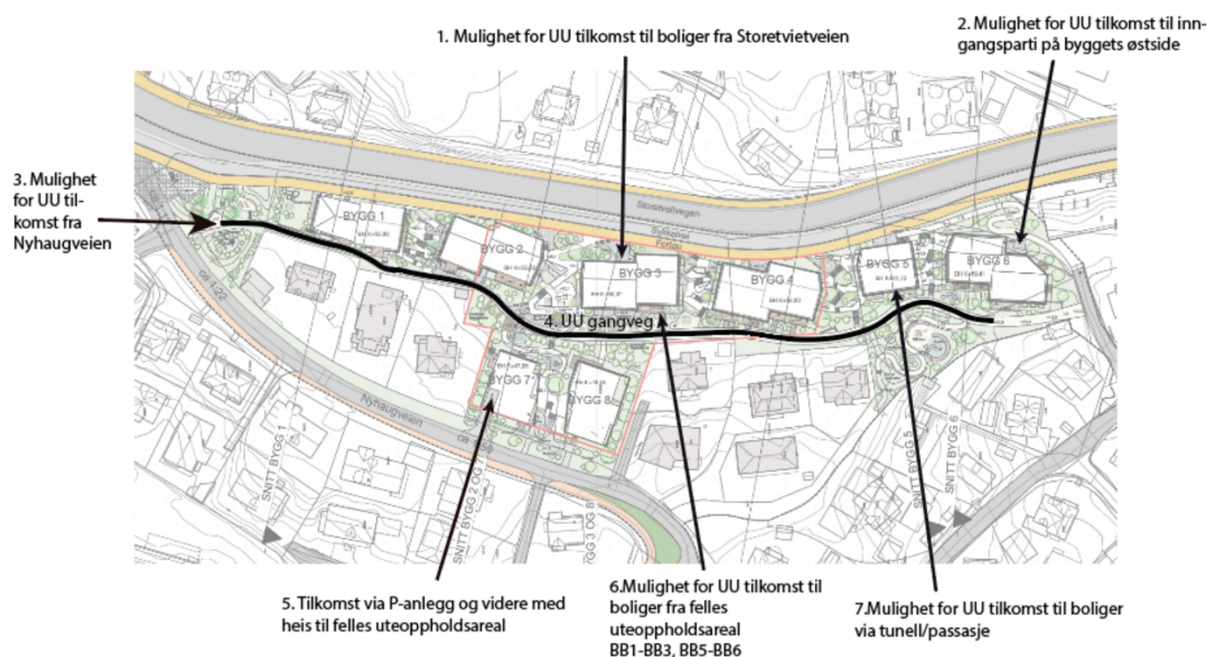
Støy

Bebyggelse i BB1-BB6 mot Storetveitvegen vil få fasade som overstiger grenseverdi for rød støysone. Retningslinjene i KPA2018 åpner for at unntaket i § 22.3, som gjelder sentrumsområder, også kan benyttes på deler av planområdet innenfor fortettingssoner. Dette forutsetter at det er nødvendig for et best mulig plangrep, og at prosjektet har kompensierende kvaliteter. Vi stiller oss bak bruken av unntaksparagrafen da det i planforslaget legges opp til stedstilpasset fortetting med sentral plassering og gode

utearealer. Alle boenheter sikres stille side. Se planbeskrivelsen punkt 5.13 *Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak* for mer informasjon.

Universell utforming

Planforslaget legger til rette for universelt utformet tilkomst til boliger fra Storetveitvegen (figur 6, punkt 1), i tillegg til en gangveg gjennom planområdet fra Nyhaugveien i nord og videre sørover (punkt 3). Bygg 5 ligger høyere enn uteoppholdsarealet, men kan sikres universell tilkomst via kulvert (punkt 7). Dette er ikke sikret i bestemmelser. Det vil også være universell tilkomst til de felles uteoppholdsarealene via heis fra parkeringsgarasje (punkt 5). Grunnet områdets terrengforskjeller vil det ikke bli mulig å få til universelt tilgjengelige tverrforbindelser. Planforslaget bidrar likevel til en bedring fra dagens situasjon. Se planbeskrivelsens punkt 8.14 for mer informasjon.



Figur 6 - Illustrasjon som viser universell utforming og tilkomst til planområdet. Hentet fra planbeskrivelsen. (Bildet er rotert slik at øst er opp).

Barnehage- og skolekapasitet

I planbeskrivelsen står det:

I henhold til skolebruksplan for Bergen 2021- 2030 hadde Slettebakken skole et elevtall på 381 elever skoleåret 20/21 med en kapasitet på 450. Elevtallet forventes å holde seg stabilt på 400 elever frem mot 2030 og har dermed ledig kapasitet. Det er planer om å rehabilitere Slettebakken skole og da vil kapasiteten til skolen kunne økes fra 450 til 500 elever.

Det planlegges også etablering av ny barneskole ved Solheimsvatnet (detaljregulering Mindemyren nord, PlanID 70520000), ca 1-1,5 km fra planområdet.

Vi vurderer skolekapasiteten å være tilstrekkelig.

Minde Barnehage på Wergeland og Kristianborg barnehage ligger i nærheten av planområdet. I tillegg planlegges Nyhaugen barnehage like nord for Nyhaugveien, like ved

planområdet, og ny barnehage i Mindemyren. Det har de siste årene blitt økt barnehagedekning i Årstad bydel, og ved hovedopptaket 2022 var det tilstrekkelig barnehagekapasitet. Barnehagekapasiteten vurderes derfor å være tilstrekkelig.

Barn- og unges interesser

Det er i planforslaget lagt til rette for en tilgjengeliggjøring av området med flere felles uteoppholdsarealer, tilrettelegging for lek og tverrforbindelser. Området består i dag av private eiendommer og hager som vil bli erstattet av et mer sammenhengende og tilgjengelig nettverk av snarveger og felles utearealer. Det legges også til rette for større uteareal med separate funksjoner for lek og aktivitet for barn og unge i forskjellige aldre helt i nord. (Se figur 7).



Figur 7 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser forskjellige funksjoner og soner innenfor felt f_BUT

Ny separat gang- og sykkelveg i Storetveitvegen vil også bidra til bedre og tryggere fremkommelighet for barn og unge som slipper å ferdes i blandet trafikk, men heller kan gå og sykle i egne felt, i motsetning til i dag hvor fotgjengere og syklistene må dele på fortau med 2,5-3 m bredde.

Tematiske føringer

I Plan- og bygningsetatens årsoppdrag er det lagt føringer på tema som skal gis særlig fokus i plansaker. Det trekkes frem økt fokus på medvirkning, jordvern, grønne lunger, klimaambisjoner og klimatilpasning. Planforslaget forholder seg til fortetting av allerede bebygde arealer, i tråd med kommuneplanen, og har ikke jordressurser innenfor planområdet. Overvannshåndtering løses i tilknytning til utearealer med regnbed, fordryningsmagasiner og infiltrasjon til grunn. Flomveger følger vegene Nyhaugveien, Elvebakken og Storetveitvegen som i dag. Se punkt 5.9 om *Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering* i planbeskrivelsen for mer informasjon. For medvirkning, se punkt under *planprosess og medvirkning* over.

Av klimaambisjoner er det foreslått en relativt lav parkeringsdekning og god tilrettelegging for sykkelparkering. Planområdets sentrale beliggenhet med gode kommunikasjonsmuligheter gjør gange, sykkel og kollektivreiser til attraktive alternativer. Bebyggelsen har krav i bestemmelser til at bebyggelsen hovedsakelig skal oppføres naturmaterialer og med mye bruk av tre. Komposittplater tillates ikke. Det er også krav om at materialer fra bygg som

rives skal gjenbrukes i størst mulig grad. Planforslaget vurderes totalt sett å ha gode klimaambisjoner.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Årstad, Gnr.13, Bnr. 81, 233 mfl., Nyhaugveien, boliger, arealplan-ID 65230000 vist på plankart, sist datert 07.10.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 07.10.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Rekkefølge og navn på vedlegg skal være i henhold til kravspesifikasjonen. Dato skal være siste revisjonsdato på dokumentet.

Plankart datert 06.11.2024

Reguleringsbestemmelser datert 05.11.2024

Planbeskrivelse datert 19.11.2024

Merknadsskjema begrenset høring datert 25.09.2024

Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 15.12.2023

Illustrasjonsplan datert 31.05.2024

Snitt og oppriss datert 29.06.2023

Fotomontasje, perspektiv datert 16.06.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 26.02.2023 og 07.06.2024

ROS-analyse datert 26.10.2023

VA-rammeplan datert 29.06.2024 med uttalelse fra Bergen Vann

Kulturminnerapport datert 10.2022 med uttale fra Byantikvaren

Støyrapport datert 14.06.2022

RTP Undernet datert 14.06.2024

RTP midlertidig løsning datert 14.06.2024

Trafikkanalyse datert 23.06.2023

Mobilitetsplan datert 13.09.2022

Naturmangfoldrapport datert 14.06.2024

Klimagassberegninger datert 27.06.2022

Klimanorm datert 04.12.2023

Vurdering av områdestabilitet datert 20.11.2023

Luftkvalitetsvurdering datert 17.06.2022

Formingsveileder datert 31.05.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20458